www.tenbeck.de

B.Tenbeck Immobilien & Versicherungen

EXPOSÉ

Wohnen mit kurzen Wegen - zentrumsnahe Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in Bocholt!





keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
B.Tenbeck Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46399 Bocholt
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 149 m²
Grundstücksfläche (ca.): 601 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 349.900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt ° Tel.: 0 28 71 / 23 98 70
Fax: 0 28 71 / 23 98 777 ° immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46399 Bocholt, Burggrafenstr. 10
Baujahr	1953
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	149 m²
Grundstücksfläche (ca.)	601 m²
Kaufpreis	349.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	317 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1953
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Haus mit viel Platz, einem großzügigen Grundstück und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung - und legen dabei Wert auf eine zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen? Dann könnte diese interessante Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein!
Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Lage: Ob der Bustreff (ZOH), verschiedene Schulen oder der Markt - zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem und fußläufig erreichbar. Genießen Sie die Vorzüge einer stadtnahen Wohnlage, die Ihnen im Alltag ein hohes Maß an Flexibilität und kurze Wege ermöglicht.
Auf einem ca. 601 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 149 m². Das ursprünglich wiederaufgebaute Wohnhaus aus dem Jahr 1953 ist voll unterkellert und bietet mit zwei Bädern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Neben dem großzügigen Grundstück bietet Ihnen das Haus zahlreiche Möglichkeiten, eigene Wohnideen und individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Ob Modernisierung, Neugestaltung oder eine ganz persönliche Interpretation Ihres zukünftigen Zuhauses - hier können Sie Ihre Ideen einbringen und Schritt für Schritt Ihren eigenen Wohntraum gestalten.

Lassen Sie sich von der Kombination aus zentrumsnaher Lage, großzügigem Grundstück und den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Doppelhaushälfte inspirieren und entdecken Sie, was Sie daraus machen können!

* ca. 149 m² Wohn-/Nutzfläche
* 601 m² Grundstück
* Wiederaufbau ca. 1953 (ursprüngliches Baujahr ca. 1921 - genaues Baujahr nicht bekannt)
* Wohnhaus - voll unterkellert
* großzügiger Garten
* Gäste-WC
* 2 Bäder (Bad im Erdgeschoss aus 2017)
* Büro/Gästezimmer im Erdgeschoss
* Mehrzweckraum im Erdgeschoss
* 3 Schlafzimmer
* Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Gepflegte Doppelhaushälfte mit angenehmem Wohngefühl und einem im Jahr 2017 modernisierten Badezimmer. Die Garage verfügt über einen praktischen Abstellbereich für Fahrräder und Gartengeräte und bietet damit wertvollen Stauraum für den Alltag.

Erhalten Sie exklusiven Zugang zu Ihrem persönlichen VIDEO-LINK und erkunden Sie die Räumlichkeiten Ihrer Traumimmobilie bereits im Voraus mit einer VIDEO-BESICHTIGUNG.

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

RAUMAUFTEILUNG:
Erdgeschoss: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche (inkl. Einbauküche), Gäste-WC, Bad aus 2017 (ebenerdige Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper), Büro/Gästezimmer, Flur, Mehrzweckraum
Dachgeschoss: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad (Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch)
Keller: Wohnhaus voll unterkellert

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und Rollläden
HEIZUNG: Gasheizung aus 2000

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026



Bedarfsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse H, Endenergiebedarf - 317,0 kWh/(m²a)
PKW: Stellplatz

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer City-Lage von Bocholt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bustreff (ZOH). Mehrere Schulen befinden sich direkt in unmittelbarer Nähe!

Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 8 min / Fahrrad: 4 min / Fußläufig: 10 min

Die Stadt Bocholt liegt im westlichen Münsterland, unweit der niederländischen Grenze, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 72.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken.
Als Einkaufsstadt ist Bocholt weit über seine Stadtgrenzen hinaus beliebt. Die attraktive Innenstadt mit der 800jährigen Geschichte lädt mit ihren Einkaufsstraßen sowie den Centern "Shopping-Arkaden" und "Neutor" zu Shoppingtouren ein. Inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen sind ebenso vertreten wie alle großen Marken. Der Wochenmarkt und der Abendmarkt vor der wunderschönen Kulisse des Historischen Rathauses sowie der Krammarkt sind Anziehungspunkte in der Innenstadt.
Bocholt überzeugt durch die vielfältigen kulturellen Highlights und das abwechslungsreiche Freizeitangebot: die traditionelle Herbstkirmes, verkaufsoffene Sonntage, Konzertveranstaltungen, Theater- und Kleinkunstbühnenbesuche, Kinodrom, Aasee mit Sandstrand und Bademöglichkeit, Inselbad Bahia mit seiner mediterran-maurischen Saunalandschaft, Textilmuseum, und, und, und ... Das alles macht Bocholt zur l(i)ebenswerten Stadt.
Aufgrund der idealen Lage zwischen den Niederlanden und dem Niederrhein hat sich Bocholt auch überregional einen Namen als "Fahrradstadt" gemacht. Ausgeschilderte idyllische Radwege laden zu reizvollen Touren rund um die Stadt an der Aa und in das Münsterland oder den Achterhoek ein.
Mit dem Auto ist Bocholt am schnellsten über die A3 bzw. die A31 mit Weiterfahrt auf der B67 erreichbar.
Der Regionalzug "Der Bocholter" pendelt im Stundentakt zwischen Bocholt und Wesel. Dort besteht dann Anschluss ins Ruhrgebiet und Rheinland oder Richtung Niederlande. Mit den Regionalbussen ist das restliche Münsterland und die Rhein-Ruhr-Region erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf (80 km), Weeze (55 km) und Münster/Osnabrück (100 km) liegen in ca. 60 Minuten Entfernung von Bocholt.
Vom I-Dötzchen über die weiterführenden Schulen bis zum Studium an der Westfälischen Hochschule: Bocholt ist ein Bildungsstandort mit großer Vielfalt. Neben den insgesamt 29 Kindertageseinrichtungen hat Bocholt 14 Grundschulstandorte, 2 Förderschulen, 4 Hauptschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien, 1 Gesamtschule sowie 4 Berufs- und Weiterbildungskollege. Ein Studium an der Westfälischen Hochschule am Standort Bocholt ist ebenfalls möglich.
Ebenso wirtschaftlich bildet Bocholt die Metropole der Region mit internationalen Konzernbereichen und innovativen mittelständischen, oft inhabergeführten Unternehmen. Zukunftsorientierte Infrastruktur und zukunftsweisende Gewerbegebiete sind hierfür ebenso Zeichen wie auch das Technologie- und Innovationszentrum mit Anbindung an die Westfälische Hochschule vor Ort und der mit 300 ha größte erschlossene Industriepark Nordrhein-Westfalens.

Sonstiges:

Nachdem Sie uns eine Kontaktanfrage gestellt haben, erhalten Sie von uns automatisch eine E-Mail. Damit Sie Ihr "persönliches Immobilienangebot" als Exposé erhalten, klicken Sie hierzu einfach auf den Link "HIER KLICKEN FÜR EXPOSE".

Bitte überprüfen Sie auch Ihren SPAM Ordner, wenn Sie ein Exposé anfordern. Danke!

Für Rückfragen oder um einen Termin zu vereinbaren nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Tel.-Nr.: 02871/23 98 70.

Im Interesse unserer Auftraggeber, behalten wir uns vor, nur E-Mail-Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer zu bearbeiten. Wir danken für Ihr Verständnis.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Anmerkungen:
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für Angaben des Verkäufers können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Bei mehreren Kaufinteressenten behalten sich die Verkäufer vor, Kaufangebote entgegenzunehmen und frei über die Annahme eines Angebots zu entscheiden.

Für eine besonders ansprechende Präsentation wurden einige unserer Fotos teilweise digital und mithilfe moderner KI-Technologien optimiert. Dabei werden beispielsweise Bildqualität, Licht, Farben oder einzelne Details dezent angepasst. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

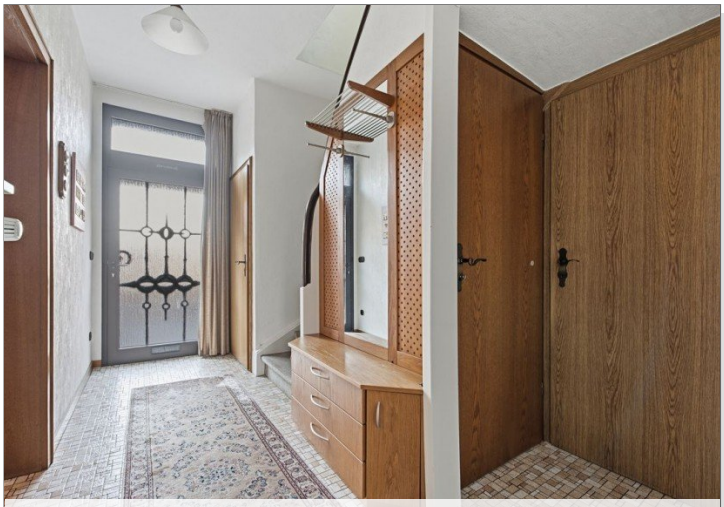
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026

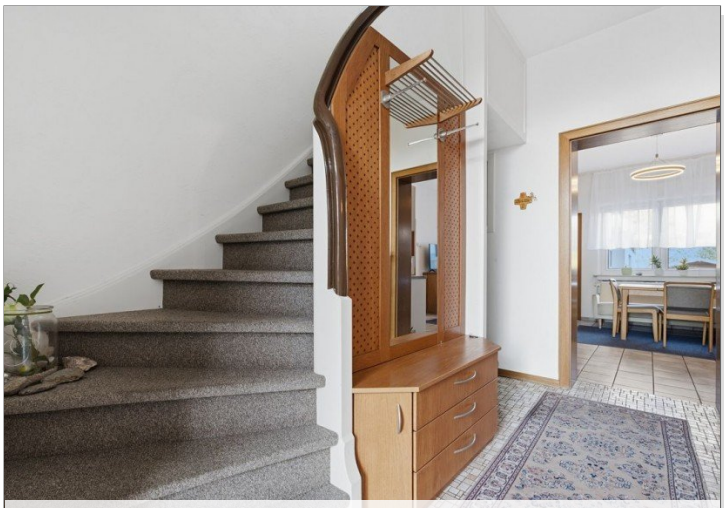




Ansicht (KI-optimiert)


EG - Eingang - Diele


Terrasse - Garten


EG - Diele - Garderobe


Garten


EG - Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026




EG - Küche


EG - Wohnen


EG - Küche


EG - modernes Bad


EG - Wohnen


EG - Büro/Gästezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





EG - Büro/Gästezimmer



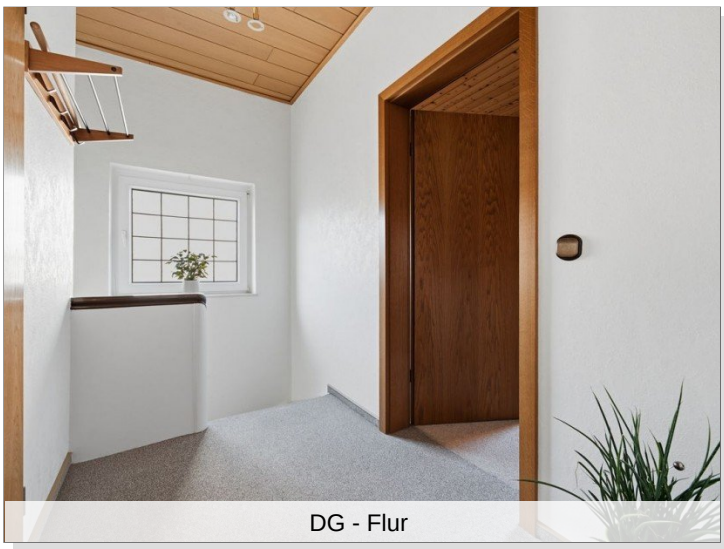
DG - Kind I



EG - Mehrzweckraum



DG - Eltern



DG - Flur



DG - Eltern

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





DG - Bad



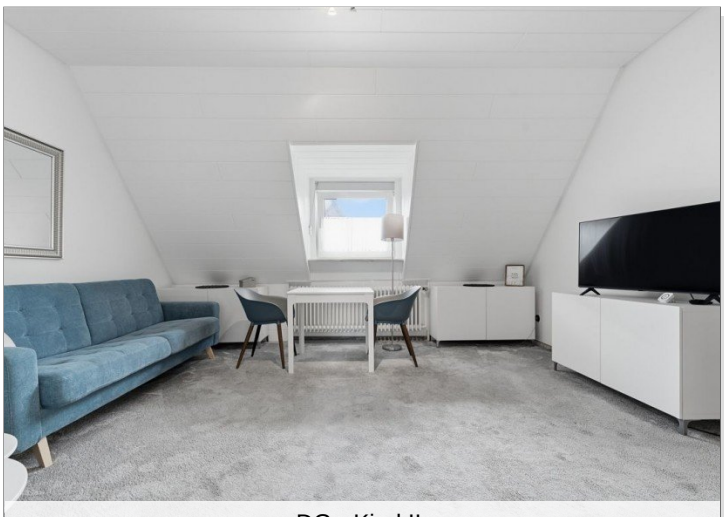
DG - Kind II



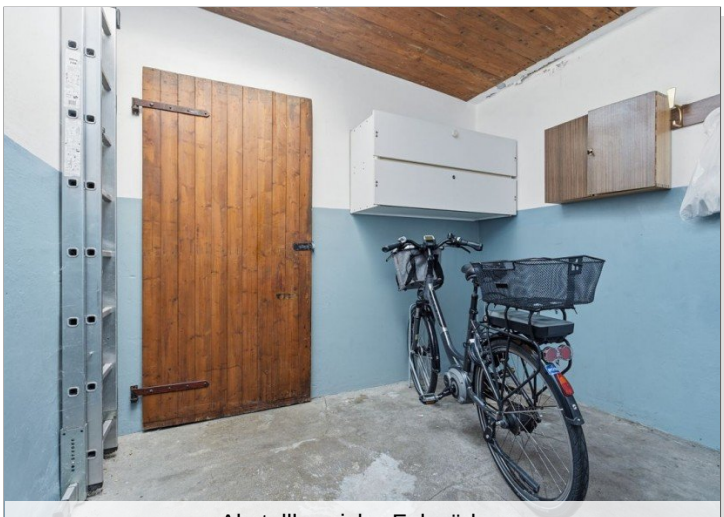
DG - Bad



EG - HWR



DG - Kind II



Abstellbereich - Fahrräder

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





Garten



Garten

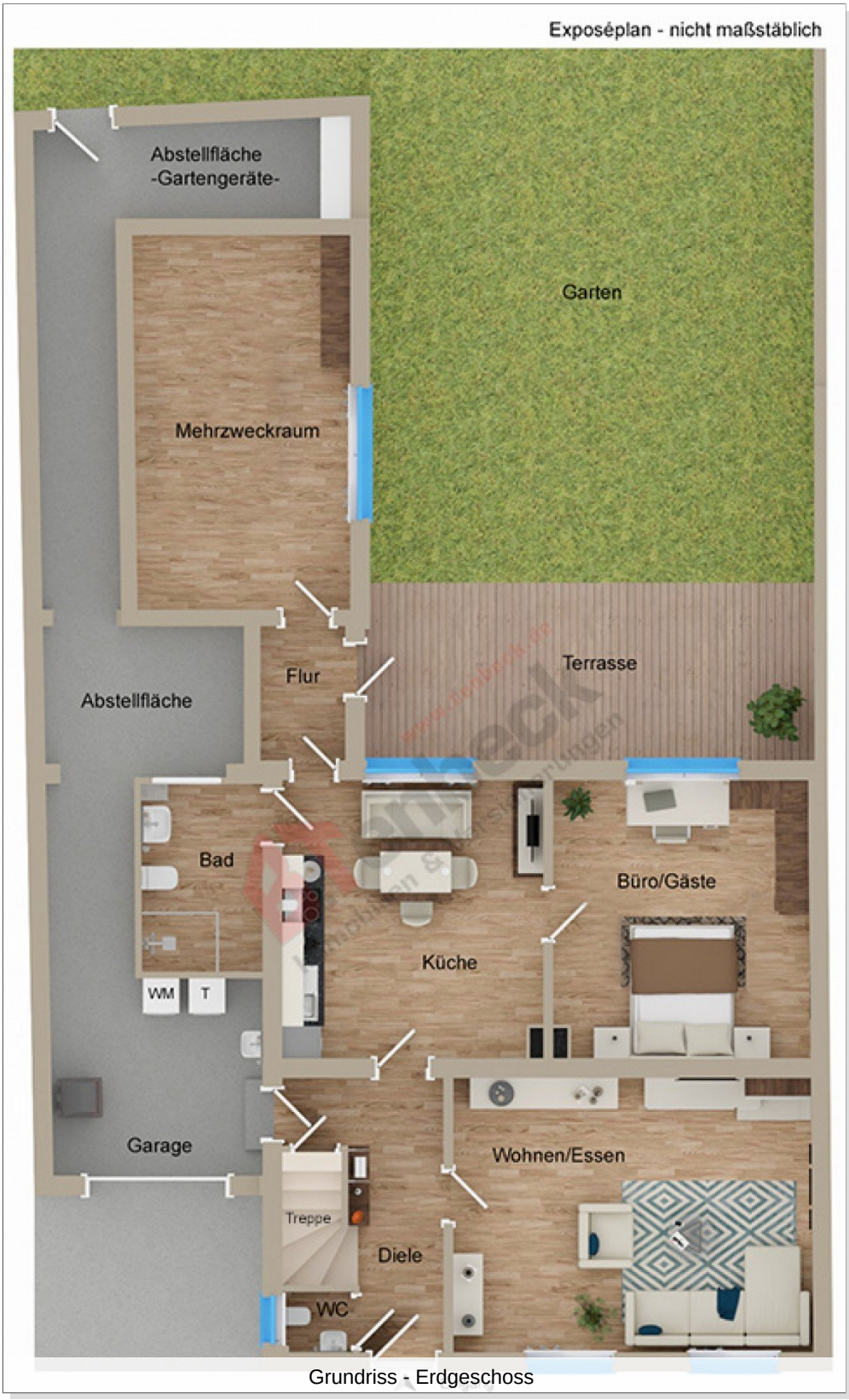
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





Grundriss - Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





Grundriss - Dachgeschoss

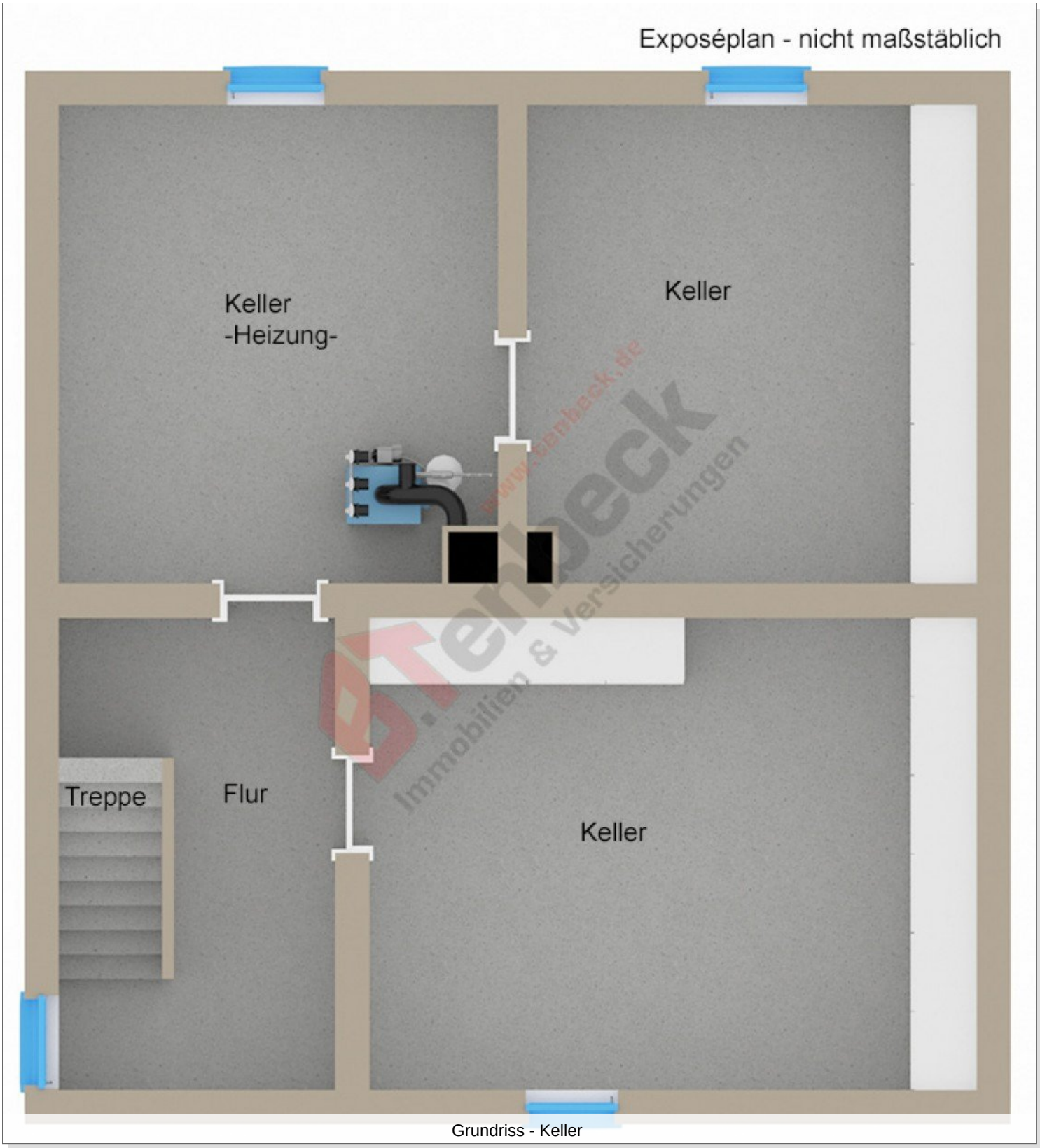
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026





Grundriss - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 30291026



Ansprechpartner:



Bernhard Tenbeck jun.

Telefon: +49 2871 2398730
E-Mail: immobilien@tenbeck.de

Firmendaten:

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2
46399 Bocholt

Kontakt
Telefon: 02871 - 23 98 70
Telefax: 02871 - 23 98 77 7
E-Mail: info@tenbeck.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 171 952 168

Aufsichtsbehörde
Kreis Borken
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Kreis Borken vom 8. Juni 1994.
Kreis Borken, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Telefon 02861/82-0, http://www.kreis-borken.de

Unser Unternehmen fällt nicht unter das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026